



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.



Nota Integrativa della Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Criscuolo Rosalba, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



Codice fiscale:*****



La sottoscritta, esperto stimatore Arch. Rosalba Criscuolo, in accordo e alla presenza del custode giudiziario, Avv. Maria Luigia Miccio, si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento. In sede di sopralluogo, è stata rilevata una variazione dello stato dei luoghi rispetto alla documentazione precedente. Nello specifico, l'appartamento è attualmente interessato da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modifica interna, consistenti nella posa in opera di una nuova pavimentazione sovrapposta a quella preesistente, nella realizzazione di un divisorio in cartongesso tra il corridoio e la camera da letto, e nel montaggio di una controsoffittatura dotata di faretti a incasso.

Si riporta di seguito la documentazione fotografica a riprova di quanto riscontrato.



Cucina



Bagno



Camera



Corridoio



Camera



Soggiorno

Si evidenzia che risultano da completare le seguenti lavorazioni:

- Posa in opera a di pavimentazione nella camera n. 2;
- Tinteggiatura dell'elemento divisorio in cartongesso e del soffitto della camera n. 1;
- Faretti a incasso nelle controsoffittature;
- Posa in opera a di rivestimento nella cucina.

In merito allo stato di conservazione dell'immobile, rispetto a quanto riscontrato nella precedente relazione è stato rilevato un aggravamento dei fenomeni infiltrativi e dei correlati ammaloramenti strutturali. Nello specifico, si evidenzia quanto segue:

- **Camera 2 (posta al termine del corridoio):** presenza di distacchi localizzati dell'intonaco di finitura all'intradosso del solaio di copertura. Tali manifestazioni sono riconducibili a pregresse infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante che, allo stato attuale da verifiche visive, risultano asciutte.
- **Prospetti esterni e balconi:** si riscontrano diffusi distacchi di intonaco sia in corrispondenza del perimetro del solaio di copertura, sia sui frontali degli aggetti dei balconi. In tali zone si rileva, altresì, il distacco di porzioni di intonaco strutturale con la conseguente espulsione del copriferro in calcestruzzo e il danneggiamento dei travetti delle orditure



Camera 2

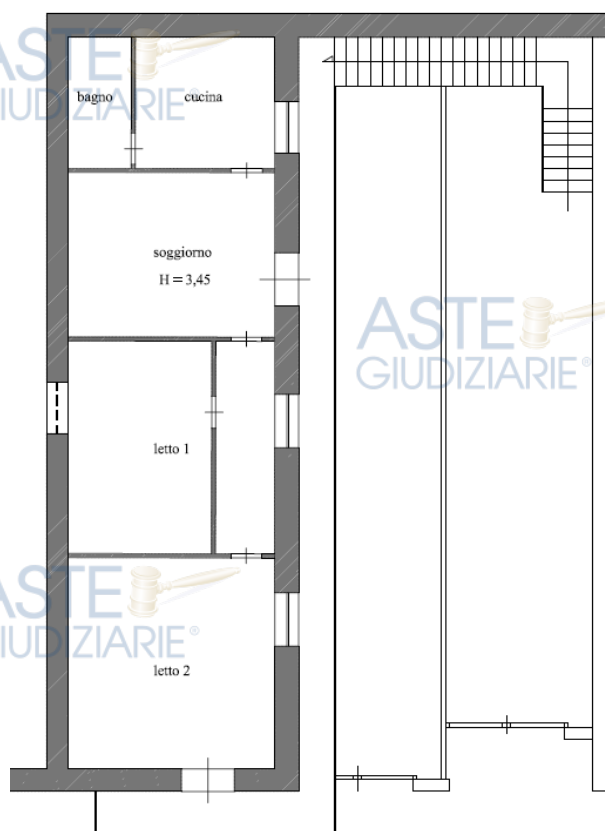


frontali dei balconi

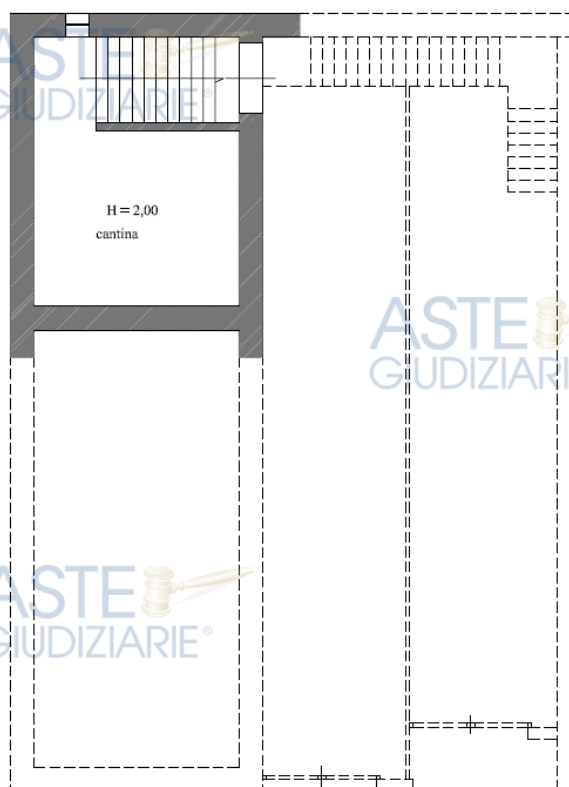


Solaio di copertura

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



VIA TRIESTE



Appartamento Piano primo

Cantina Piano seminterrato

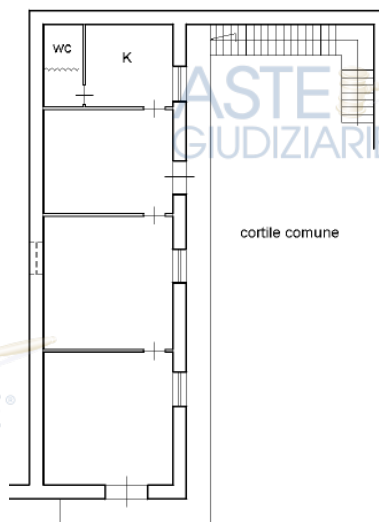
Rilievo dello stato dei luoghi

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Appartamento	95	122	1,00	122,00	2,95	1
Balcone	25	26	0,30	7,80	2,95	1
Cantina	23	32	0,25	8,00	2,00	S1
Superficie convenzionale complessiva:				137,80		

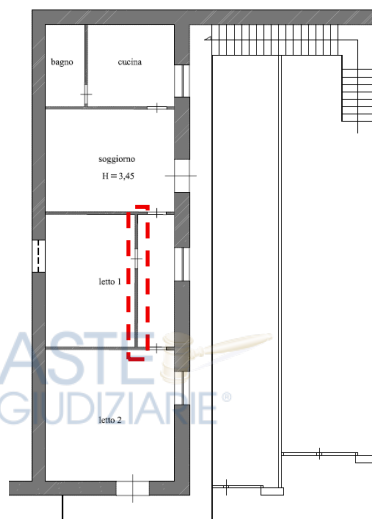
Tabella Superfici

CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto sarà necessario effettuare aggiornamento catastale con Docfa.



Planimetria catastale



Stato dei luoghi

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal confronto tra il grafico allegato alla L.E. n. 57 del 06/05/1966 per la sopraelevazione, il grafico allegato alla CILA prot. N. 18689 del 15/07/2022 e lo stato dei luoghi si rileva la seguente difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni.

A parere dell'esperto stimatore, è possibile sanare le difformità rilevate con la presentazione di un Mancata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (all'articolo 6bis comma 5 Dpr n. 380/01).

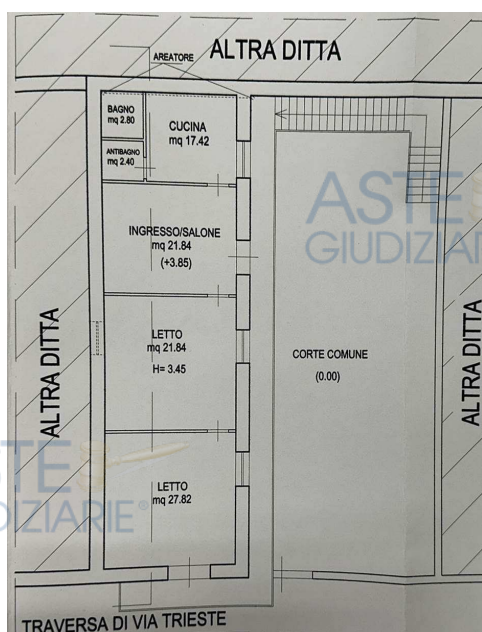
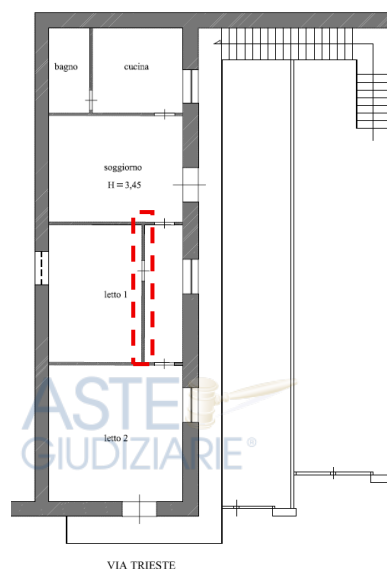


Grafico allegato alla CILA



Stato dei luoghi

VALORE DI MERCATO

Si evidenzia che gli interventi di manutenzione eseguiti all'appartamento hanno apportato un miglioramento all'immobile. Tale valorizzazione compensa ampiamente i costi necessari per:

- Aggiornamento catastale (DOCFA);
- Sanatoria della mancata presentazione della CILA;
- Aggravamento dello stato manuntentivo dovuto ai fenomeni infiltrativi

Per tali motivi il valore di stima non varia.

Valore finale di stima complessivo Bene 1 + Bene 2= € 171.000

Nola, li 29/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Criscuolo Rosalba